

## 第Ⅳ章 住宅政策に関連する諸計画

### Ⅳ－１ 「かながわの住宅計画」

「かながわの住宅計画」の体系図



## IV－2 「神奈川県住生活基本計画」（令和４年３月改定）

本計画は、住生活基本法に基づき定めた計画で、魅力あふれ、質の高い住生活の実現を目指し、県民や企業、行政などがともに住まいまちづくりの目標について想いを描き、様々な主体が共通の目標のもと、連携・協働して取り組む指針となることを目的とする。

### 1 計画の概要

#### (1) 計画改定年月

2022（令和４）年３月

#### (2) 計画期間

2021（令和３）年度から2030（令和12）年度

＊社会環境の変化に的確に対応するため、原則として５年ごとに見直しを行う。

#### (3) 基本的な方針

住宅政策の目指すべき方向性を県民に分かりやすく示し、地域の実情等に応じた総合的な取組を実施する。

#### (4) 基本目標

「人生１００歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる「いのち輝く住まいまちづくり」の実現」

#### (5) 施策展開

４つの視点から設定した９つの目標の実現に向け、地域の実情に応じた総合的な住宅施策を展開していく。

##### ①「社会環境の変化」からの視点

目標１ 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現

目標２ 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まいまちづくり

##### ②「人・くらし」からの視点

目標３ 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現

目標４ 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現

目標５ 住宅確保要配慮者の居住の安定確保

##### ③「住まい・まちづくり」からの視点

目標６ 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成とマンションの管理適正化等の推進

目標７ 空き家の適切な管理と利活用の促進

目標８ 住生活に関連した地域経済・交流の活性化

##### ④「神奈川県らしい住生活」からの視点

目標９ 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川県らしい住生活の実現

#### (6) 公営住宅の供給目標

県及び市町村が供給する公営住宅の供給目標量を次のとおり定める。

	前期５年間 2021（R3）～2025（R7）	10年間合計 2021（R3）～2030（R12）
計画期間における 公営住宅の 供給目標量	30,000 戸	60,000 戸

※供給目標量は、新規建設と建替えによる戸数に空き家（空き住戸）募集の戸数を加えたもの

## 2 施策体系

基本目標である「人生 100 歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる『いのち輝く住まいまちづくり』の実現」を達成するため、4つの視点と9つの目標に即した、地域の実情等に応じた総合的な住宅施策を展開していく。

4つの視点と目標 及び 施策展開 ※下線の引いてある施策が重点施策

全国計画に即した施策展開	
① 「社会環境の変化」からの視点	② 「人・くらし」からの視点
<b>目標1 「新たな日常」に対応した多様な住まい方等の実現</b> ○ 新型コロナウイルス感染症の拡大に伴う「新たな日常」に対応した生活様式や住まい方の多様化など、社会環境の変化や価値観の多様化を支える環境の整備を推進  <u>(1) 住まい方の多様化・柔軟化の推進</u>  (2) 新技術を活用したD Xの普及・啓発	<b>目標3 若年・子育て世帯などが安心して暮らせる住生活の実現</b> ○ 安心して子育てができる良質な住宅の確保と居住環境を整備するとともに、いきいきと生活できるまちづくりを推進  <u>(1) 子育て世帯等への入居支援</u> (2) 子どもを産み育てやすい住まいの確保 (3) 子育て支援施設等の整備の促進 (4) 多世代が支えあう住まいまちづくりの推進
<b>目標2 激甚化・頻発化する自然災害等に対応した安全・安心な住まいまちづくり</b> ○ 近年の激甚化・頻発化する自然災害等に対応するため、防災意識の醸成や住宅の耐震性の向上等により、災害に強い住まいまちづくりを推進するとともに、災害時における住まいの速やかな確保を図る  <u>(1) 災害に強い住まいまちづくりの推進</u>  <u>(2) 災害時における被災者の住まいの速やかな確保</u>	<b>目標4 高齢者がいきいきと暮らせる住生活の実現</b> ○ 人生100歳時代に向けて、高齢者が住み慣れた住まいや地域で暮らし続けるために、高齢者が安心して暮らせる住まいづくりと、高齢者がいきいきと暮らせるまちづくりを推進 (1) 高齢者が暮らしやすい住まいの確保と住み替え支援 <u>(2) サービス付き高齢者向け住宅の供給及び適正管理の促進</u> (3) 高齢者向けの良質な公的賃貸住宅の整備の促進 (4) 公的賃貸住宅における高齢者に配慮した住宅の整備 (5) 高齢者支援の地域拠点等と連携した公的賃貸住宅の整備・促進 <u>(6) 高齢者の居住の安定確保に向けた総合的な施策の推進</u>
	<b>目標5 住宅確保要配慮者の居住の安定確保</b> ○ 低額所得者、被災者、障がい者、外国人などの住宅確保要配慮者が、安心して暮らせる住宅を確保するため、住宅セーフティネット機能を強化  <u>(1) 重層的な住宅セーフティネットとして機能する住宅の確保と供給の促進</u> <u>(2) 県居住支援協議会を活用した住宅確保要配慮者への居住支援</u> (3) 市町村居住支援協議会の設立の促進 (4) 居住支援法人による取組の充実 (5) 多様な住宅確保要配慮者への居住支援

全国計画に即した施策展開	県独自の施策展開
③ 「住まい・まちづくり」からの視点	④ 「神奈川らしい住生活」からの視点
<b>目標6 脱炭素社会の実現に向けた良質な住宅ストックの形成とマンションの管理適正化等の推進</b> ○ 脱炭素社会に向けて、省エネルギー住宅や長期優良住宅など良質な住宅ストックを形成するとともに、県民にとって身近な住まいの一つであるマンションの管理適正化等を推進 (1)省エネルギー住宅や長期優良住宅など良質な住宅ストックの形成 (2)既存住宅（中古住宅）の流通促進 (3)住宅の資産価値が低下しない仕組み等の普及・啓発 (4)安心してリフォームできる環境の整備 (5)マンションの適切な維持管理と円滑な再生の推進 (6)公的賃貸住宅の長寿命化、再生、活用の推進 (7)住宅団地の再生に向けた総合的な取組の推進 (8)安心して居住できるまちづくりの推進	<b>目標9 誰もが輝き、地域の魅力あふれる神奈川らしい住生活の実現</b> ○ 多彩で多様な神奈川の魅力を活かし、多世代居住のまちづくりや健康団地、未病改善の取組などを推進することにより、地域コミュニティの再生を図りながら、県民一人ひとりが輝く、神奈川らしい住生活の実現を目指す (1)地域コミュニティの再生とまちの魅力向上 (2)多世代居住のまちづくりの推進 (3)多様な住まい方に対応した住生活の推進 (4)健康団地の取組の推進 (5)住まいにおける未病改善の取組（健康寿命の延伸） (6)地域の資源を活用した景観や歴史と調和した住まいまちづくりの推進
<b>目標7 空き家の適切な管理と利活用の促進</b> ○ 空き家の管理が適切に行われないと、地域住民の生活環境に深刻な影響を及ぼすことが懸念されるため、予防、適切な管理、利活用の観点から、総合的な空き家対策に取り組む (1)空き家化の予防 (2)空き家の適切な管理 (3)空き家の利活用の促進	
<b>目標8 住生活に関連した地域経済・交流の活性化</b> ○ 住宅における県産木材活用や木造住宅供給の推進、空き家を利活用した誰もが活躍する場の創出などにより、地域経済・交流の活性化を推進 (1)住宅におけるかながわ県産木材活用の推進 (2)地域の木造住宅供給を担う技能者、設計者の育成促進 (3)住生活産業を含む県内中小企業の育成支援 (4)地域における誰もが活躍する場の創出	<b>【備考】</b> ①全国計画に即した施策展開 全国計画の3つの視点と8つの目標に即して、神奈川県の実況に合わせた視点と目標からの施策展開 ②県独自の施策展開 全国計画とは異なった視点と目標からの神奈川県独自の施策展開 ③重点施策 「重要度が相対的に高いもの」、「県独自の施策又は施策の内容から、県の役割が相対的に大きいもの」を総合的に勘案して選定

### 3 賃貸住宅供給促進計画

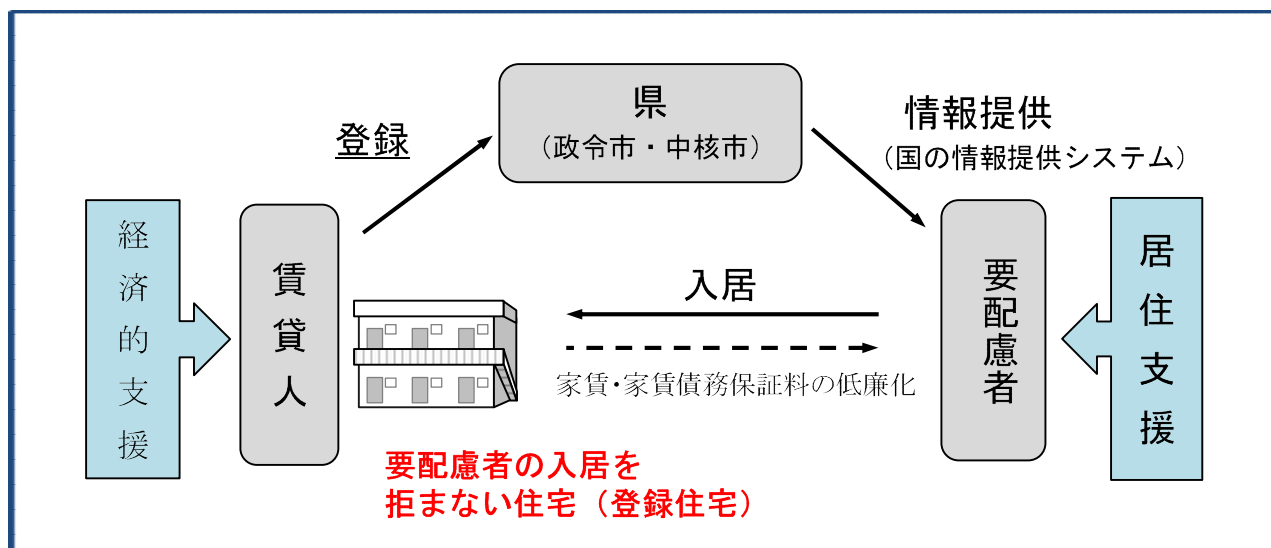
#### ■ 住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（抜粋）

- 第5条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する計画（以下「都道府県賃貸住宅供給促進計画」という。）を作成することができる。
- 2 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、次に掲げる事項を記載するものとする。
- 一 当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の目標
  - 二 次に掲げる事項であって、前号の目標を達成するために必要なもの
    - イ 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項
    - ロ 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進に関する事項
    - ハ 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
  - 三 計画期間
- 3 都道府県賃貸住宅供給促進計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関し必要な事項を記載するよう努めるものとする。

#### ■ 「神奈川県賃貸住宅供給促進計画」概要

##### 1 背景

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給の促進に関する法律（平成 19 年法律第 112 号。以下「法」という。）が平成 29 年 4 月に改正され、低額所得者や高齢者といった住宅確保要配慮者（以下「要配慮者」という。）の入居を拒まない賃貸住宅（以下「登録住宅」という。）を、都道府県、政令市、中核市が「登録」とするとともに、登録住宅の情報を広く要配慮者に提供する新たな住宅セーフティネット制度が平成 29 年 10 月から始まった。



##### 2 計画概要

###### (1) 計画策定の目的、位置づけ、計画期間

住宅確保要配慮者に対する賃貸住宅の供給を促進するための施策を総合的かつ効果的に推進することにより、住宅確保要配慮者の居住の安定を確保することを目的としている。

また、この計画は、「神奈川県高齢者居住安定確保計画」及び「かながわ高齢者保健福祉計画」との調和を図るとともに、法第 5 条第 1 項に基づく計画として位置付ける。

計画期間は、2021（令和 3）年度から 2030（令和 12）年度までの 10 箇年とし、神奈川県住生活基本計画に統合し、原則 5 年ごとに見直しを行う。

###### (2) 賃貸住宅供給促進計画で定める者

法及び国土交通省令で定める住宅確保要配慮者に加え、性的マイノリティの方や、要配慮者に対して必要な生活支援等を行う方などを範囲とする。

### **(3) 賃貸住宅の供給の目標**

重層的な住宅セーフティネット制度の中核的な役割を担う公営住宅の供給、及び登録住宅の供給について目標を設定した。

- (ア) 公営住宅 60,000 戸（住生活基本計画と整合を図る）
- (イ) 登録住宅の登録促進
- (ウ) 民間賃貸住宅の賃貸人等の要配慮者に対する入居拒否感の低減

### **(4) 住宅確保要配慮者に対する公的賃貸住宅の供給の促進**

#### **(ア) 公営住宅の供給の促進に関する事項**

県営住宅の建替えを推進し、適切な管理を行うとともに、子育て世帯等の入居の促進や高倍率の高齢単身者への対応を行う。

#### **(イ) 公営住宅以外の公的賃貸住宅の供給の促進に関する事項**

高齢者などの住宅確保要配慮者に対して既に良質な住宅を供給していることから、今後も引き続き効果的に活用する。

### **(5) 住宅確保要配慮者の民間賃貸住宅への円滑な入居の促進**

#### **(ア) 居住支援に関する事項**

入居相談や見守りなどによる生活支援を行う居住支援法人の指定を促進する。

また、賃貸人の入居拒否感を払拭するため、親族に代わって緊急時の対応を行う居住支援の検討を行う。さらに、福祉部局や市町村と連携のもと、居住支援を伴う住宅のモデル事業のあり方を検討する。

#### **(イ) 登録住宅・登録事業者に関する事項**

賃貸人や不動産事業者に制度の趣旨を理解していただきながら、登録の働きかけを行い、登録を促進する。

また、国においては、申請書類を大幅に削減する等の対策をとっているが、県ではさらに、国の補助金を活用して、申請手続きの入力事務においても、行政書士等の専門家が事務を代行することで、賃貸人の負担軽減を図るための支援を行う。

#### **(ウ) 住宅扶助の代理納付に関する事項**

住宅確保要配慮者に対する賃貸人等の入居拒否感の低減に繋がることから、制度の周知を図る。

### **(6) 住宅確保要配慮者が入居する賃貸住宅の管理の適正化**

#### **(ア) 民間賃貸住宅の質の向上**

登録住宅のバリアフリー化を促進するため、関係機関と連携した相談体制の充実強化等を図る。

#### **(イ) 賃貸人の啓発のために講ずる施策に関する事項**

リーフレットの作成や講習会の実施等を通じて、不動産業者や賃貸人等への啓発を引き続き行う。

## 4 マンション管理適正化推進計画

### ■ マンション管理の適正化の推進に関する法律（抜粋）

第三条の二 都道府県（市の区域内にあっては当該市、町村であつて第百四条の二 第一項の規定により同項に規定するマンション管理適正化推進行政事務を処理する町村の区域内にあっては当該町村。以下「都道府県等」という。）は、基本方針に基づき、当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための計画（以下「マンション管理適正化推進計画」という。）を作成することができる。

2 マンション管理適正化推進計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。

- 一 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化に関する目標
- 二 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の状況を把握するために当該都道府県等が講ずる措置に関する事項
- 三 当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進を図るための施策に関する事項
- 四 当該都道府県等の区域内における管理組合によるマンションの管理の適正化に関する指針（以下「都道府県等マンション管理適正化指針」という。）に関する事項
- 五 マンションの管理の適正化に関する啓発及び知識の普及に関する事項
- 六 計画期間
- 七 その他当該都道府県等の区域内におけるマンションの管理の適正化の推進に関し必要な事項

3 都道府県等は、当該都道府県等の区域内において地方住宅供給公社（以下「公社」という。）によるマンション（当該マンションに係る第二条第一号イに掲げる建物の建設後国土交通省令で定める期間を経過したものに限る。次条第一項において同じ。）の修繕その他の管理に関する事業の実施が必要と認められる場合には、前項第三号に掲げる事項に、当該事業の実施に関する事項を定めることができる。

### ■ 「マンション管理適正化推進計画」概要

#### 1 背景

マンション管理適正化法（平成 12 年法律第 149 号。以下「法」という。）の令和 2 年 6 月の改正により、国による基本方針の策定や地方公共団体※による管理適正化推進計画の策定することができる規定に基づいて定めたものである。

また、令和 4 年 4 月施行の改正でマンション管理の適正化を推進するため、マンション管理組合が作成する管理計画の認定制度等が新たに設けられた。改正法施行にあわせて認定制度が活用できるよう、当計画を策定した。

※事務主体は市、市以外（町村）は県

#### 2 計画概要

##### （1）計画策定の目的、位置づけ、計画期間

管理組合等によるマンションの適切な管理を推進するための施策を講ずることにより、マンション及びその周辺における良好な居住環境の確保を図り、安全で安心な住まいまちづくりを推進することを目的としている。

また、この計画は、法第 3 条の 2 に基づく計画として位置付け、対象区域は、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町及び清川村の 14 町村としている。

計画期間は、2021（令和 3）年度から 2030（令和 12）年度までの 10 箇年とし、神奈川県住生活基本計画に統合し、原則 5 年ごとに見直しを行う。

##### （2）マンションの管理の適正化に関する目標

25 年以上の長期修繕計画に基づき修繕積立金を設定している管理組合の割合

⇒ 2030（令和 12）年度までに 65%以上

##### （3）マンションの管理の適正化の推進を図るための施策

管理計画の認定、助言指導、アドバイザーの派遣、セミナー等の開催、関係団体との連携によりマンション管理適正化に向けた取組を推進する。

##### （4）マンション管理の適正化に関する啓発及び知識の普及

セミナーや県ホームページ等を通じて、制度の普及・啓発を進める。

## 5 住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域と考え方

(＊法定要件：法第17条第2項第6号)

住宅の供給等及び住宅地の供給を重点的に図るべき地域（以下、「重点供給地域」という）を、次のとおり設定します。

区 域	重点供給地域数	概ねの面積
(1) 横浜・川崎地域	33 地域	889ha
(2) 三浦半島地域	3 地域	69ha
(3) 県央・県北地域	10 地域	379ha
(4) 湘 南 地 域	4 地域	215ha
(5) 県 西 地 域	0 地域	0 ha
合 計	50 地域	1, 552ha



# 重点供給地域一覧表

## (1) 横浜・川崎地域

市町村名	地 域 名	位 置	おおむねの 面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
横浜市	ヨコハマポートサイド地区	神奈川区金港町他	25	1	④	
	新横浜駅南部地区	港北区篠原町	37	4	④	
	鶴ヶ峰駅北口地区	旭区鶴ヶ峰一、二丁目	3	2	④	
	ひかりが丘地区	旭区上白根町	20	3	②-2	
	泉ゆめが丘地区	泉区和泉町、下飯田町	24	4	③	
	上大岡駅前地区	港南区上大岡西一丁目	1	2	④	
	綱島駅東口地区	港北区綱島東一丁目	4	2	④	
	中山駅南口地区	緑区台村町、寺山町	3	2	④	
	瀬谷駅南口地区	瀬谷区瀬谷四丁目、五丁目	3	2	④	
	金沢文庫駅東口地区	金沢区谷津町	1	2	④	
	東高島駅北地区	神奈川区星野町及び神奈川一丁目地内	3	8	① -1	
	北仲通北地区	中区北仲通五丁目・六丁目、海岸通五丁目	8	8	④	
	羽沢駅周辺地区	神奈川区羽沢南2丁目	2	6	④	
	横浜駅きた西口鶴屋地区	神奈川区鶴屋町一丁目	1	2	④	
	野庭地区	港南区野庭町	73	3	② -2	
	たまプラーザ駅北側地区	青葉区美しが丘1～3丁目	120	7	③ -2	
	洋光台周辺地区	磯子区洋光台1～6丁目	216	3、7	②-2	
	十日市場町地区	緑区十日市場町	4	7	① -1	
	南万騎が原地区	旭区柏町	2	7	④	
	関内駅前地区	中区港町2丁目他	2	2	⑤	
	根岸住宅地区	中区塚越 他	50	4	① -1	
	中希望が丘地区	旭区中希望が丘	3	7	②	
計	22 地域		605			
川崎市	小田周辺	川崎区小田1、2、3、4、5、6、7丁目、浅田1、2、3丁目	104	5	③ -1	
	新川崎・鹿島田・平間駅周辺	幸区北加瀬1、2丁目、鹿島田、中原区市ノ坪	11	2	④	
	登戸	多摩区登戸	39	4	④	
	川崎駅西口	幸区大宮町、中幸町3丁目、堀川町他	36	1	④	
	小杉駅周辺	中原区小杉町1、2、3丁目、新丸子東3丁目、中丸子、市ノ坪、下沼部	24	2	④	
	戸手4丁目	幸区戸手4丁目	6	2	③	
	港町、中瀬、大師河原	川崎区港町、中瀬3丁目、大師河原1、2丁目	12	6	①-1	
	幸町周辺	幸区幸町1、2、3、4丁目、中幸町1、2、3、4丁目、南幸町1丁目、都町、神明町1丁目	37	5	②-1	
	虹ヶ丘2丁目	麻生区虹ヶ丘2丁目	12	6	②-2	
	鷺沼駅前	宮前区鷺沼1、3丁目、小台1丁目地内	2	2	④	
	柿生駅前	麻生区上麻生5丁目	1	2	④	
計	11 地域		284			

## (2) 三浦半島地域

市町村名	地 域 名	位置	おおむねの 面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
横須賀市	川間	西浦賀町四丁目	13	7	①-1	
	山中町	山中町	13	7	③	
	衣笠・長坂	衣笠町・長坂	43	7	③	
計	3 地域		49			

## (3) 県央・県北地域

市町村名	地 域 名	位置	おおむねの 面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
相模原市	上九沢	緑区上九沢他	3	3	②-2	
	麻溝台・新磯野	南区麻溝台他	136	4	③	
	当麻	南区当麻他	81	4	③	
計	3 地域		220			
大和市	大和駅周辺	大和南一丁目他	17	2	②-1	
計	1 地域		17			
海老名市	市役所周辺地域	海老名市中新田二丁目、河原口、河原口五丁目、河原口六丁目、勝瀬、中央二丁目、中央三丁目、中央四丁目及び中央五丁目	36	4、7	③	
計	1 地域		36			
座間市	相模が丘西	相模が丘二、三丁目	42	5	②-1	
	相模が丘東	相模が丘一、五丁目	24	2	②-1	
	相武台四丁目	相武台一、二、三、四丁目	19	2	①	
計	3 地域		85			
愛川町	諏訪前	中津字諏訪前	15	7	①-2	
	下大塚	中津字下大塚	6	7	①-2	
計	2 地域		21			

## (4) 湘南地域

市町村名	地 域 名	位置	おおむねの 面積 (ha)	供給 促進策	地域 類型	備考
	大浜	千石河岸、高浜台	6	4	②-1	
	ツインシティ大神	大神	15	4	③	
計	2 地域		21			
	北部第二（三地区）	石川、円行、遠藤、葛原、下土棚、菖蒲沢、土棚	164	4	③	
計	1 地域		164			
秦野市	秦野駅南部	尾尻、今泉	30	4	①-2	
計	1 地域		30			

(注) 重点供給地域一覧表に示す「供給促進策」と「地域類型」の詳細は次のとおりです。

#### ＜供給促進策＞

- 1：住宅市街地総合整備事業等により都市型住宅を供給する。
- 2：市街地再開発事業<sup>1</sup>や優良建築物等整備事業<sup>2</sup>等により都市型住宅の供給を図る。
- 3：公共住宅の建替え等により居住水準の向上と戸数の増加を図る。
- 4：面的整備事業の促進により、基盤整備と良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 5：住宅市街地総合整備事業等により、老朽住宅の建替えと住環境の整備事業を促進する。
- 6：地区計画等の活用により、良質な住宅・住宅地の供給を図る。
- 7：民間開発等の誘導により、良質な住宅・住宅地を供給する。
- 8：土地区画整理事業地区内のビルド・アップを促進し、良質な住宅供給を図る。

#### ＜地域類型＞（複数の地域類型にわたる場合は、主たる地域類型に区分しています。）

##### ① 既成市街地内の新規住宅地

###### －1 低・未利用地型

埋め立て地や市街地内の低・未利用地で、今後まとまった土地利用転換が実施される地域。

土地区画整理事業、民間開発事業の誘導、地区計画の活用により、段階的に都市基盤整備を進め、商業・業務系の集積と併せて、事業主体間の協力の下に、多様なライフスタイルに対応した質の高い都市型住宅の整備を図る。

###### －2 市街化区域内農地型

市街化区域内や非線引き区域の用途地域内の農地や空地が相当規模まとまって残存している地域。

市街化区域内農地は、市街地内の貴重な緑地資源であることを踏まえて、生産緑地制度などの都市計画との整合を図りながら、農地と住宅地が調和した良質な住宅地の誘導を図る。

住宅地の整備にあたっては、土地区画整理事業、住宅市街地総合整備事業、地区計画制度などの手法を活用し、道路・公園などの基盤整備と一体となった良質な住宅・住宅地の供給を促進する。

##### ② 既成市街地の既存住宅地

###### －1 老朽木造住宅地区等

老朽化した木造住宅などが密集し、住宅、住環境及び防災の面で問題を抱える地域。

住宅市街地総合整備事業や住宅地区改良事業等を活用して、地区施設整備と一体となった良好な住環境形成を進めるとともに、老朽木造住宅の共同建替え、協調建替え等を促進する。

###### －2 老朽公共住宅団地

公共住宅団地のうち、老朽化したもの、又は十分な土地の高度利用がなされていない団地であり、建替えによる土地の高度利用と公共住宅の供給を図るべき地域。

公共住宅団地の建替えにあたっては、住宅市街地総合整備事業等を活用して、道路、公園等の整備を行うとともに、居住水準の向上を図り、まちづくりの視点から公共施設との併設などに努め、多様な世帯の居住する活力ある団地を整備する。

公共住宅：公営住宅、改良住宅及びUR賃貸住宅

##### ③ 新市街地

業務機能との複合開発プロジェクト、土地区画整理事業などによる宅地開発事業、民間開発行為などにより、住宅系宅地開発が見込まれる地域。

将来的な人口・世帯の減少を踏まえた住宅需要を見極めつつ、大規模開発ならではの、自然環境が

保全され、豊かな居住環境、良好な基盤を備えた住宅・住宅地の形成を図る。

④ 都心地域

駅を中心とした古くから市街地が形成された地域や、これから都心地区として整備が見込まれる地域。

蓄積された社会資本の有効活用に加えて、市街地再開発事業、住宅市街地総合整備事業等により、まちなか居住や中心市街地活性化等の施策の展開を図り、都市に賑わいとうるおいを創出する高密度な複合用途型の住宅・市街地の形成を図る。

## Ⅳ－３ 「地域住宅計画 神奈川県地域」（令和７年４月現在）

地域における多様な住宅ニーズに応じた公的賃貸住宅等の整備等を、地方公共団体の自主性と創意工夫を生かしつつ計画的に推進するため、法※に基づき、「地域における住宅に対する多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する計画（地域住宅計画）」を作成することができるとされました。また、この地域住宅計画に基づく地方公共団体による住宅政策の推進を総合的に支援する制度として、公営住宅整備事業等の既存の補助金を一つの交付金にまとめた、地域住宅交付金制度が平成 17 年度に創設されました。

その後、平成 22 年度に社会資本整備総合交付金が創設され、平成 25 年度においては、社会資本整備に係る各種政策のうち、防災、減災、安全を実現するものについては、防災・安全交付金において重点的に支援することとなりました。

これに基づき県では、地域住宅計画を県内市町村と共同作成し、市町村との連携による総合的な住宅政策を計画的に推進することとしております。

※「地域における多様な需要に応じた公的賃貸住宅等の整備等に関する特別措置法」（平成 17 年 6 月 29 日法律第 79 号）

### ■ 計画の概要

#### 1 計画区域 神奈川県の区域

#### 2 計画策定主体 県及び 30 市町村（令和 7 年 4 月時点）

神奈川県、横須賀市、平塚市、鎌倉市、藤沢市、小田原市、茅ヶ崎市、逗子市、三浦市、秦野市、厚木市、大和市、伊勢原市、海老名市、座間市、南足柄市、綾瀬市、葉山町、寒川町、大磯町、二宮町、中井町、大井町、松田町、山北町、開成町、箱根町、真鶴町、湯河原町、愛川町、清川村

（横浜市、川崎市、相模原市においてはそれぞれ別の計画として「地域住宅計画 横浜市地域」、「地域住宅計画 川崎市地域」及び「相模原市地域住宅計画」を定めている。）

#### 3 当初策定年月 2005（平成 17）年 8 月

#### 4 計画期間 2022（令和 4）年度から 2026（令和 8）年度

#### 5 計画の目標 「人生 100 歳時代に向けて、全ての県民がともに支えあい、安全で安心して暮らせる『いのち輝く住まいまちづくり』の実現」

#### 6 目標達成のために必要な事業

##### （1）基幹事業（地域の住宅政策のための中心的事業）

公営住宅等整備事業、公営住宅等ストック総合改善事業、公的賃貸住宅家賃低廉化事業 等

##### （2）提案事業（地方公共団体独自の提案による事業）

主な提案事業（公営住宅等整備に係るものを除く）は次のとおりである。

- ・障がい者向け住宅改良事業／高齢者向け住宅改良事業
- ・あんしん賃貸住宅登録促進事業
- ・高齢者居住安定事業 等

## Ⅳ－４「神奈川県県営住宅健康団地推進計画」（令和６年３月改定）

本計画は、建替えの時期を迎える住宅が今後 10 年間で急増するとともに、入居者の約半数が高齢者で団地コミュニティの活性化が急務となっている県営住宅について、地域に開かれた「健康団地」へと再生し、今後も住宅セーフティネットの中核としての役割を果たしていくため、施設整備（ハード）と居住支援（ソフト）の両面にわたる推進すべき施策を定めたものである。

### １ 計画の概要

#### （１）計画の位置づけ

本計画は、県の住宅政策である「かながわの住宅計画」の一部であり、「神奈川県公共施設等総合管理計画」の個別施設計画としても位置づける。

#### （２）計画期間

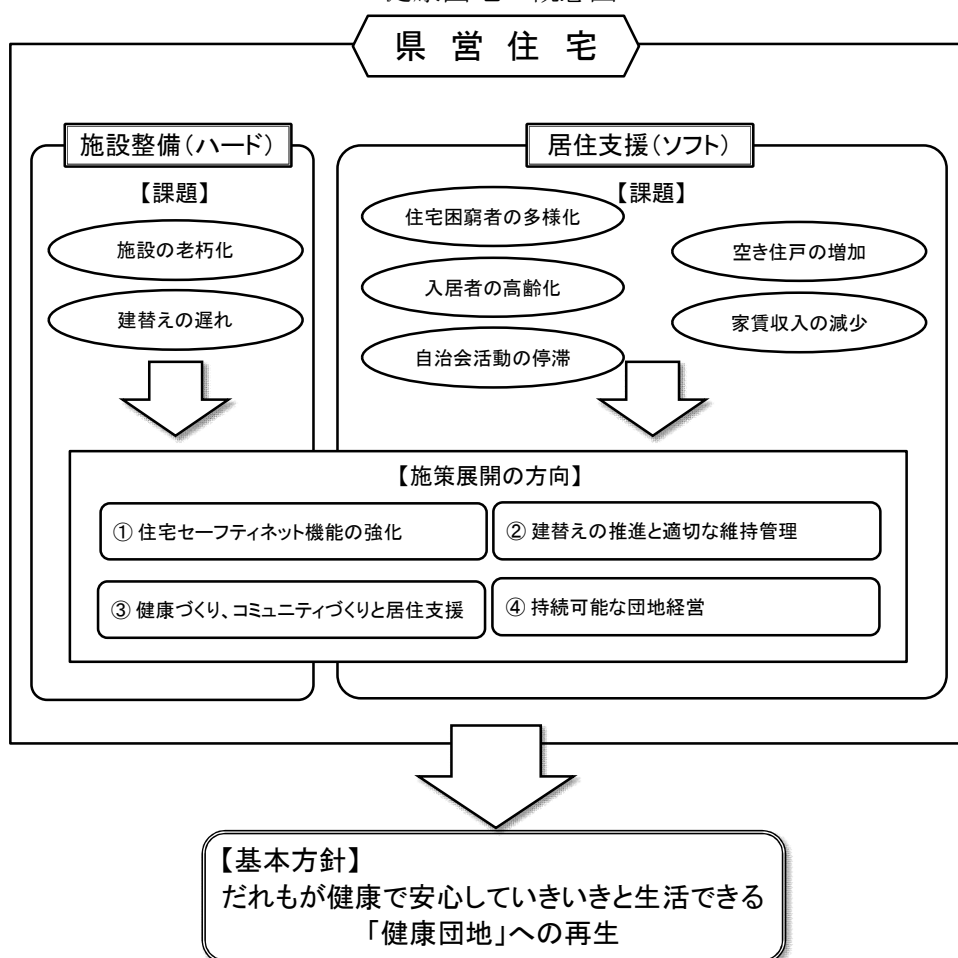
2024（令和 6）年度から 2033（令和 15）年度までの 10 箇年とし、原則として 5 年ごとに見直しを行う。

### ２ 基本方針と施策展開の方向

#### （１）基本方針

基本方針を「だれもが健康で安心していきいきと生活できる「健康団地」への再生」とし、4 つの施策展開の方向により、計画的かつ効果的に取り組んでいく。

健康団地の概念図



(2) 施策展開の方向1 住宅セーフティネット機能の強化

県営住宅は、重層的な住宅セーフティネットの中核としての役割を担っており、今後も長期にわたって需要が見込まれていることから、現状の約4万5千戸を維持する。その上で、子育て世帯、高倍率の高齢単身者など、多様化する住宅困窮者の入居促進に取り組む。

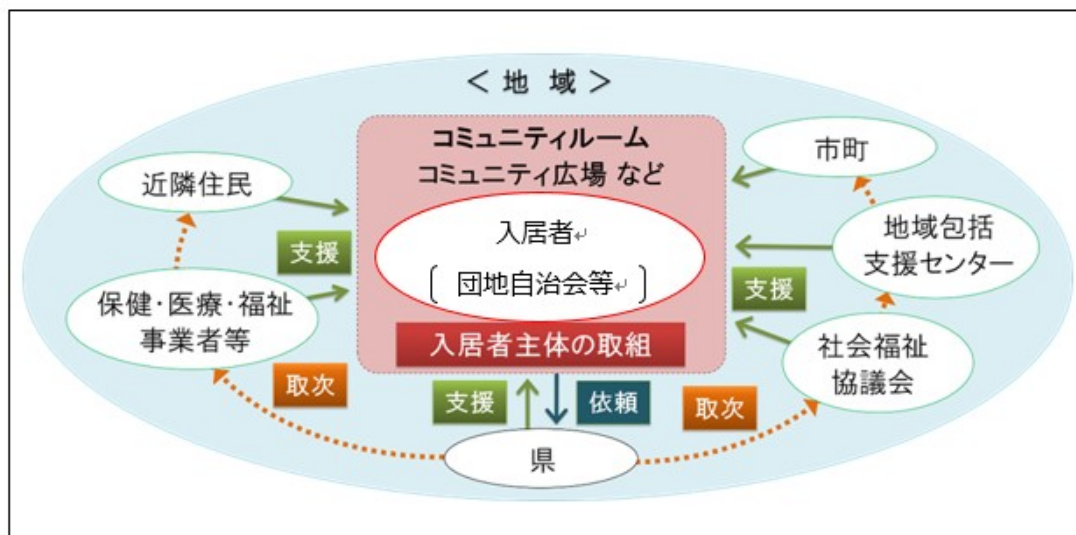
(3) 施策展開の方向2 建替えの推進と適切な維持管理

今後10年間で建替え時期を迎える住宅が急増することから、今後の整備は建替えに集中し、そのスピードを速めていくことにより、県営住宅のバリアフリー化や居住性能の向上に取り組む。その他の住宅についても計画的な修繕を行うなど、適切な整備と維持管理に取り組む。

(4) 施策展開の方向3 健康づくり、コミュニティづくりと居住支援

建替えや既存団地の空き住戸の活用によって、団地全体のバリアフリー対応や、健康づくり、コミュニティづくりの拠点等の整備を進めるとともに、その拠点等を活用して、入居者、近隣住民、県、市町、福祉団体等が連携しながら、コミュニティ活動の活性化を図る。あわせて、入居者が健康で安心して生活するための居住支援に取り組む。

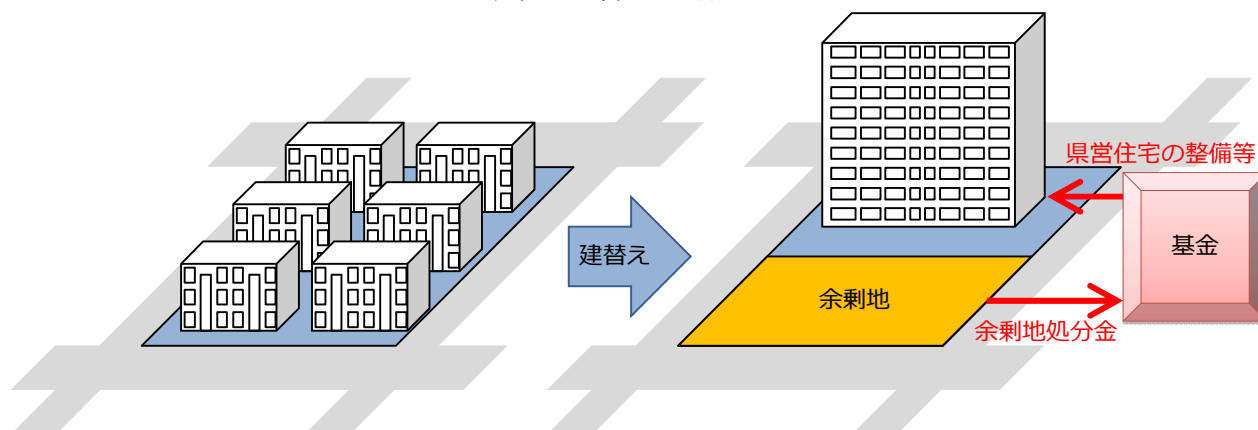
地域との連携による新しいコミュニティづくりのイメージ



(5) 施策展開の方向4 持続可能な団地経営

PPP／PFIなどの民間活力の導入や、建替えで生じた余剰地の売却収入、建替え後の家賃収入の増加など、様々な工夫によって、これまで以上に事業規模が大きくなっても、県財政の負担を増大させることなく、持続可能な団地経営を実現する。

余剰地処分金の活用イメージ

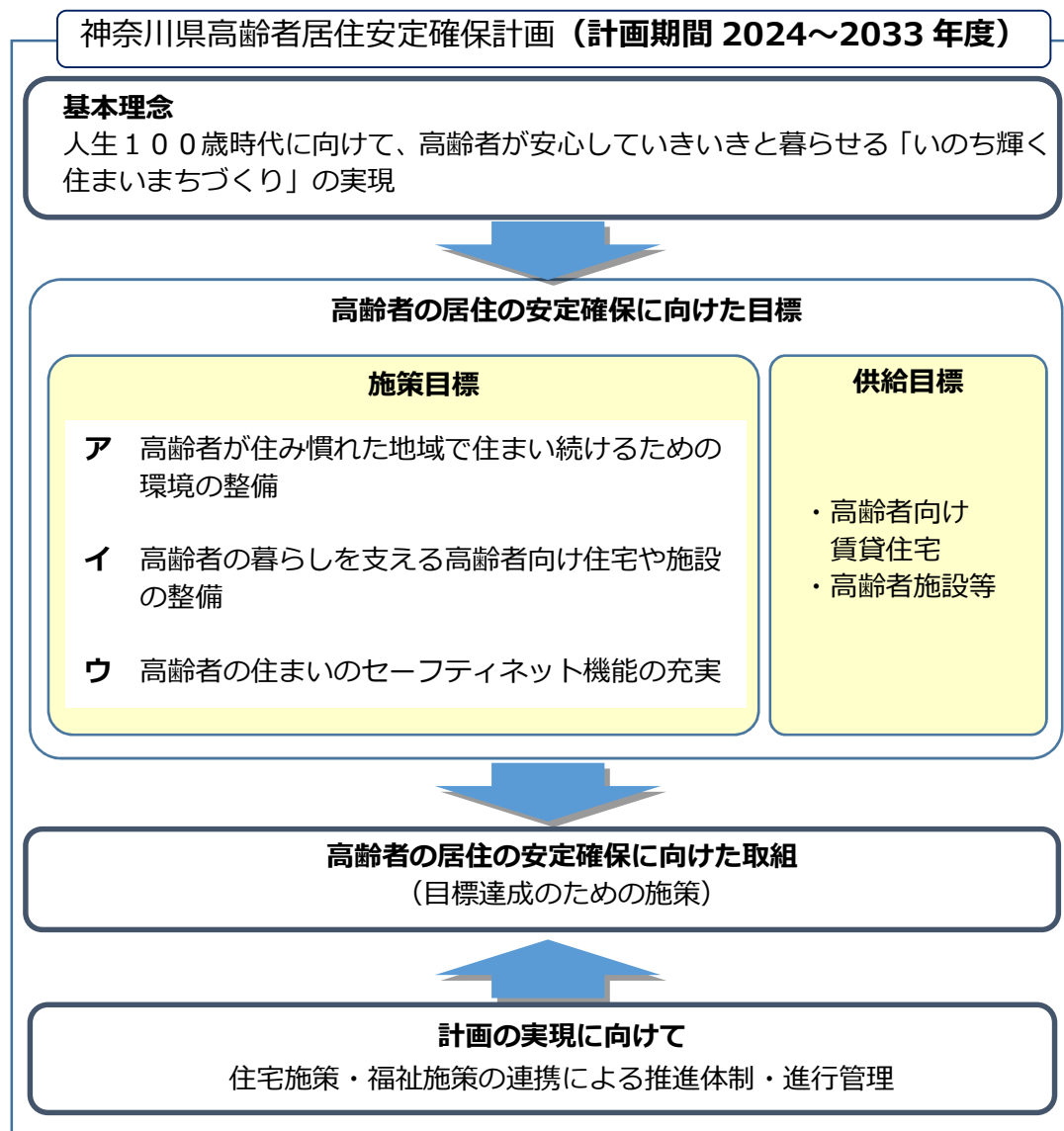


## Ⅳ－５ 「神奈川県高齢者居住安定確保計画」（令和６年３月）

### ■ 高齢者の居住の安定確保に関する法律（抜粋）

- 第４条 都道府県は、基本方針に基づき、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関する計画（以下「都道府県高齢者居住安定確保計画」という。）を定めることができる。
- ２ 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、次に掲げる事項を定めるものとする。
- 一 当該都道府県の区域内における高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の目標
  - 二 次に掲げる事項であつて、前号の目標を達成するために必要なもの
    - イ 高齢者に対する賃貸住宅及び老人ホームの供給の促進に関する事項
    - ロ 高齢者が入居する賃貸住宅の管理の適正化に関する事項
    - ハ 高齢者に適した良好な居住環境を有する住宅の整備に関する事項
    - ニ 老人福祉法（昭和三十八年法律第百三十三号）第五条の二第三項に規定する老人デイサービス事業その他の高齢者がその居宅において日常生活を営むために必要な保健医療サービス又は福祉サービスを提供するものとして政令で定める事業（以下「高齢者居宅生活支援事業」という。）の用に供する施設の整備の促進に関する事項
    - ホ ニに掲げるもののほか、高齢者居宅生活支援体制の確保に関する事項
    - 三 計画期間
  - 三 都道府県高齢者居住安定確保計画においては、前項各号に掲げる事項のほか、当該都道府県の区域内における高齢者の居住の安定の確保に関し必要な事項を定めるよう努めるものとする。

### ■ 神奈川県高齢者居住安定確保計画の構成





## ■「神奈川県高齢者居住安定確保計画」概要

### 1 背景

高齢者居住安定確保計画の制度は、高齢者の居住の安定確保に関する法律（平成 13 年法律第 26 号。以下「法」という。）の平成 21 年の改正で創設され、国土交通大臣及び厚生労働大臣が策定した「高齢者の居住の安定の確保に関する基本的な方針」に基づいて都道府県が定めるものである。

### 2 計画概要

#### (1) 計画の目的、位置付け、計画期間

この計画は、県土整備局と福祉子どもみらい局の共管のもとに、住宅施策と福祉施策の一体的な取組を総合的かつ計画的に推進することにより、神奈川県において、高齢者の居住の安定を確保し、高齢者が安心していきいきと暮らせる社会を実現することを目的とする。

また、この計画は、「神奈川県住生活基本計画」及び「かながわ高齢者保健福祉計画」と調和を図るとともに、法第 4 条に基づく計画として位置付ける。

計画期間は、2024（令和 6）年度から 2033（令和 15）年度までの 10 箇年とし、原則として 5 年ごとに見直しを行う。

#### (2) 高齢者の居住の安定確保に向けた施策の基本理念、目標

##### (ア) 基本理念

人生 100 歳時代に向けて、高齢者が安心していきいきと暮らせる「いのち輝く住まいまちづくり」

##### (イ) 高齢者の居住の安定確保に向けた目標

###### ① 施策目標

- ア 高齢者が住み慣れた地域で住まい続けるための環境の整備
- イ 高齢者の暮らしを支える高齢者向け住宅や施設の整備
- ウ 高齢者の住まいのセーフティネット機能の充実

###### ② 供給目標

サービス付き高齢者向け住宅                      19,500 戸（2033(令和 15)年度まで）  
※高齢者施設等の整備については、「かながわ高齢者保健福祉計画」による目標量

#### (3) 高齢者を取り巻く現状と課題

##### (ア) 自宅（持ち家）に住まう高齢者

高齢者人口・世帯が増加する中、持ち家に暮らす高齢者の割合は 7 割程度で推移し、今後も多く的高齢者は持ち家住まう可能性が高いため、高齢期に備えた早期のバリアフリーリフォームや住み替えの検討が必要となる。

##### (イ) 借家に住まう高齢者

高齢者世帯の住宅のうち、借家は 3 割程度であり、持ち家世帯に比べ世帯収入が低い傾向がある。

また、高齢者の入居中の事故の発生を貸主が不安に感じて入居を敬遠する問題も生じている。

##### (ウ) 高齢者向けに整備された借家や施設

サービス付き高齢者向け住宅について、登録数は増えてきたものの、今後の運営管理の質の確保が課題。

また、特別養護老人ホーム等の一部の高齢者施設については、今後の増加も限定的と考えられる。

**(4) 高齢者の居住の安定確保に向けた取組（目標達成のための施策）**

**(ア) 高齢者が住み慣れた地域で住まい続けるための環境の整備**

**① 住み慣れた地域における継続居住の実現**

高齢期における住まい・住み替えに関する相談体制を強化するとともに、バリアフリー住宅への住み替えやリフォーム等の促進を図る。

**② 住まいにおける介護の充実**

市町村が行う介護予防・日常生活支援総合事業において、多様なサービスの提供が行われるよう支援するとともに、居住支援の取組との連携が図れ、必要なサービスが提供できるように支援を行う。

**③ 暮らしを支える地域の体制整備**

多世代居住のまちづくりを推進するとともに、地域包括ケアシステムの構築を一層推進し、民生委員・児童委員の活動支援、生活支援コーディネーターの養成研修等を行う。

**(イ) 高齢者の暮らしを支える高齢者向け住宅や施設の整備**

**① 高齢者向け住宅の整備**

サービス付き高齢者向け住宅の供給を促進するとともに、運営管理の質の確保に努める。

**② 施設の整備**

介護サービス事業者の指定等による居住系サービスを計画的に整備する。

**(ウ) 高齢者の住まいのセーフティネット機能の充実**

公的賃貸住宅のバリアフリー化、住宅セーフティネット制度に基づく住宅確保要配慮者の入居を拒まない賃貸住宅の登録を促進する。

また、高齢者等の住宅確保要配慮者に対する貸主の入居の拒否感を下げるため、居住支援法人の指定を促進するとともに、居住支援コーディネーターの養成など居住支援法人の取組を促進し、高齢者の居住支援を図る。

**(5) 計画の実現に向けて**

**(ア) 計画の推進体制**

神奈川県居住支援協議会等を活用して、県、市町村、不動産関係団体や居住支援団体等の民間団体で協議し、住宅施策と福祉施策が連携した実効性と継続性のある取組を推進する。

**(イ) 計画の進行管理**

目標を達成するための施策の実施状況を把握し、的確に進行管理を行う。

## Ⅳ－６ 神奈川県住宅政策懇話会

### １ 概要

- 設置根拠 : 神奈川県住宅政策懇話会の設置及び運営に関する要綱
- 設置年月 : 平成 10 年 2 月 12 日
- 設置目的 : 知事が今後の神奈川県の住宅政策の基本方向、施策の内容等について広範かつ専門的な見地から検討を行うために設置する。
- 検討事項 : ①かながわ住宅計画に関すること。  
②長期的に取り組むべき県の住宅政策に関すること。  
③その他県の住宅政策の検討に必要な事項に関すること。
- 委 員 : 15 人以内（公募委員含む）。学識経験等を有する者のうちから知事が選任する。  
任期は、原則として 2 年以内とし、選任した日から別途定めた日まで。

### ２ 過去の開催実績（平成 9 年度～令和 6 年度）

- (1) 平成 9 年度～平成 10 年度 3 回開催
- (2) 平成 12 年度～平成 13 年度 6 回開催
- (3) 平成 14 年度～平成 15 年度 7 回開催
- 提言 「今後の住宅政策における公的支援のあり方」（平成 16 年 3 月）
- (4) 平成 17 年度～平成 18 年度 6 回開催  
（テーマ） : かながわ住宅計画の改定
- 神奈川県住宅政策懇話会実務者検討部会（平成 19～20 年度） 7 回開催
- (5) 平成 21 年度～平成 23 年度 7 回開催  
（テーマ） : 神奈川県住生活基本計画の改定
- 神奈川県住宅政策懇話会高齢者居住安定化確保検討分科会（平成 22 年度） 6 回開催
- (6) 平成 24 年度～平成 25 年度 6 回開催
- (7) 平成 26 年度 5 回開催
- (8) 平成 27 年度～平成 28 年度 6 回開催
- (9) 平成 29 年度～平成 30 年度 9 回開催  
（テーマ） : 神奈川県高齢者居住安定確保計画の改定、神奈川県県営住宅ストック総合活用計画の改定、神奈川県賃貸住宅供給促進計画の策定
- (10) 令和元年度 3 回開催（新型コロナウイルス感染症拡大防止のため、開催回数を 4 回から 3 回へ）  
（テーマ） : 人口減少、少子高齢社会を踏まえた数十年後の神奈川県の住まいのあり方について
- (11) 令和 2 年度～令和 3 年度 6 回開催  
（テーマ） : 神奈川県住生活基本計画の改定、神奈川県賃貸住宅供給促進計画の一部改定及びマンション管理適正化推進計画の策定
- (12) 令和 4 年度～令和 5 年度 8 回開催  
（テーマ） : 「神奈川県高齢者居住安定確保計画」の改定
- (13) 令和 6 年度 3 回開催  
（テーマ） : 「県の住生活をめぐる状況、地域活性化の取り組み等について」

### ３ 現在の神奈川県住宅政策懇話会の開催状況（令和 7・8 年度）

- （テーマ） : 「神奈川県住生活基本計画の改定」
- 委員 : 9 名（うち公募委員 1 名）